

Shopping West Plaza FII (WPLZ11)

FEVEREIRO 2019

Relatório Gerencial

Cadastre-se [aqui](#) para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

OBJETIVO DO FUNDO

Os recursos do Fundo serão destinados à aquisição dos direitos inerentes à propriedade da totalidade ou frações ideais de imóveis integrantes do empreendimento imobiliário denominado **Shopping West Plaza**, localizado na Capital do Estado de São Paulo, observadas as condições estabelecidas no Regulamento do Fundo.

INFORMAÇÕES

INÍCIO DAS ATIVIDADES

- Janeiro de 2008

ADMINISTRADORA

- BTG Pactual Serviços Financeiros

GESTORA

- Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

- 0,55% ao ano sobre o valor de mercado do Fundo

TAXA DE PERFORMANCE

- Não há

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

- WPLZ11

TIPO ANBIMA

- FII de Renda Gestão Passiva – Shopping Centers

PRAZO

- Indeterminado

PÚBLICO ALVO

- Investidores em geral

COTA PATRIMONIAL

R\$ 79,60

COTA DE MERCADO

R\$ 77,90

VALOR DE MERCADO

R\$ 77 milhões

QUANTIDADE DE COTAS

989.339

QUANTIDADE DE COTISTAS

817

Palavra da Gestora

Prezado Investidor,

É com satisfação que apresentamos neste relatório o resultado do Fundo de fevereiro de 2019 e o resultado caixa de janeiro de 2019 do Shopping West Plaza, que reflete as vendas de dezembro de 2018. Após um ano marcado por eventos que afetaram o setor de shopping centers no Brasil, como a greve dos caminhoneiros e a Copa do Mundo, esperamos que 2019 seja favorável ao setor. E embora estejamos entrando no terceiro mês, só agora o ano começa para valer. A mais pura verdade é comumente repetida em tom de brincadeira – “o ano só começa depois do carnaval”.

Em janeiro, o shopping reportou resultado bastante satisfatório com as vendas totais apresentando crescimento de 6,2% em relação a janeiro de 2018 e destacamos o crescimento de 35% nas vendas dos cinemas, resultado acima da média observada no setor.

Desempenho do Fundo

RESULTADO

O Fundo distribuiu R\$0,45 por cota como rendimento referente ao mês de fevereiro. O pagamento foi realizado em 18/03/19, aos detentores de cota em 28/02/2019. Conforme informado nos últimos relatórios gerenciais, os investimentos eram arcados com resultado do shopping, de forma que o resultado e a distribuição de rendimentos do Fundo foi impactada. Até então, apenas 50% do NOI estava sendo repassado aos sócios, exceto o resultado do estacionamento, que era recebido em sua integridade diretamente do locatário e não transitava no caixa do shopping. A partir de fevereiro, o shopping repassará 95% do resultado aos empreendedores, devendo então estes sócios realizar aportes para arcar com futuros investimentos. Desta forma, a Gestora em conjunto com a Administradora pretendem deliberar em AGE uma nova emissão de cotas para recompor o caixa do Fundo, de forma que os rendimentos refletirão a rentabilidade real que o Shopping produz.

A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente. A tabela apresentada indica o efetivamente recebido no período, de modo que para uma análise mais completa do fluxo de caixa do Fundo recomenda-se considerar uma média de um período mais longo. A estratégia de distribuição de rendimentos objetiva, ainda, ser o mais linear possível, buscando minimizar impactos e oscilações no valor das cotas no mercado secundário.

Fluxo WPLZ11	fev-19	2019	12 Meses
Receitas totais	848.821	1.183.783	4.744.082
Resultado imobiliário	846.827	1.180.207	4.716.709
Receita financeira	1.994	3.577	27.373
Despesas totais	(48.476)	(98.210)	(555.622)
Resultado	800.345	1.085.574	4.188.460
Rendimento	445.203	816.102	3.573.747
Resultado Médio / Cota	0,81	0,55	0,35
Rendimento Médio / Cota	0,45	0,41	0,30

Fonte: Hedge

LIQUIDEZ

WPLZ11	fev-19	2019	12 Meses
Presença em pregões	100%	95%	92%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,73	1,03	4,25
Giro (em % do total de cotas)	0,98%	1,39%	6,30%
Valor de mercado	R\$ 77,07 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	989.339 cotas (817 cotistas)		

Fonte: Hedge / BTG / B3 / Banco Central

RENTABILIDADE

A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15%). Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de imposto de renda sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$77,90** e o valor patrimonial foi de **R\$79,60**.

Shopping West Plaza FII	Início*	Mês	Ano	12 meses
Cota Aquisição (R\$)	100,00	75,80	72,00	70,00
Renda Acumulada	56,2%	0,5%	0,8%	5,2%
Ganho de Capital Líq.	-22,1%	2,2%	6,6%	9,0%
TIR Líq. (Renda + Venda)	50,1%	2,7%	7,1%	14,3%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	3,7%	40,2%	137,2%	14,3%
Retorno em % CDI Líquido	35,0%	648,0%	1691,7%	161,8%
Retorno Total Bruto	34,1%	3,3%	9,0%	16,4%
IFIX**	-	1,0%	3,5%	5,3%
% IFIX	-	316,4%	255,3%	308,7%

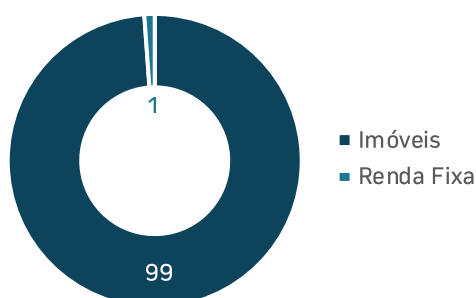
*considera a integralização da 1ª emissão de cotas

**o IFIX iniciou em dezembro/2010, após a constituição do Fundo

Fonte: Hedge / BTG / B3 / Banco Central

Investimentos

Investimento por classe de ativos (% de Ativos)



Fonte: Hedge / BTG / B3 / Banco Central

Ficha Técnica do Shopping

Participação do Fundo: 30% do Shopping West Plaza

Endereço: Av. Francisco Matarazzo, São Paulo/SP

Área bruta locável (ABL) (100% do shopping): 36.622 m²

Inauguração: maio de 1991

Operador: Aliansce Shopping Centers

Lazer: Cinemark, Playland e Villa Bowling

Gastronomia: Outback, Pecorino, Jeronimo

Principais locatários: Bio Ritmo, Fast Shop, Marisa, C&A, Centauro, Renner, Kiabi, Magazine Luiza e Lojas Americanas.



Resultado (base caixa)

Mês 1 Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Mês 2 Caixa do shopping Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1	Mês 3 Caixa do Fundo Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FIL, referente à competência do mês 1
--	---	--

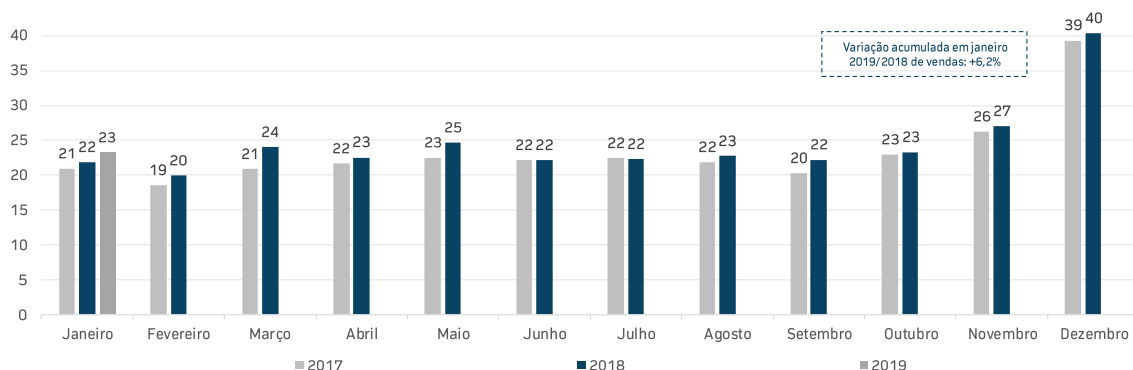
Segue abaixo o resultado caixa para 30% do shopping de janeiro de 2019, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de dezembro de 2018. Como pode-se observar, o shopping apresentou operacional, incluindo a receita do estacionamento, 11% abaixo do observado em janeiro de 2018, principais ofensores foram o aluguel mínimo faturado e maior repasse de inadimplência de condomínio.

Shopping West Plaza (30%)	Realizado jan-19	Variação vs jan-18	Variação vs orç.	Acumulado jan-19	Variação acum. y/y	Variação acum. orç.
Aluguel mínimo faturado	658.220	-5%	8%	658.220	-5%	8%
Aluguel percentual faturado	89.607	6%	10%	89.607	6%	10%
Aluguel quiosques/stands	91.492	29%	6%	91.492	29%	6%
Descontos / carências / cancelamentos	-362	-95%	-	-362	-95%	-
Inadimplência	-17.225	-47%	68%	-17.225	-47%	68%
Outras receitas	-13.059	-156%	172%	-13.059	-156%	172%
Receitas totais	808.674	-3%	6%	808.674	-3%	6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	-114.458	-5%	-19%	-114.458	-5%	-19%
Outras despesas	-83.736	275%	0%	-83.736	275%	0%
Despesas totais	-198.194	39%	-12%	-198.194	39%	-12%
Resultado operacional (NOI)	610.480	-11%	14%	610.480	-11%	14%
Resultado estacionamento	166.643	9%	13%	166.643	9%	13%
NOI + estacionamento	777.123	-7%	14%	777.123	-7%	13,6%
Receita não operacional	4.386	0%	-	4.386	0%	-
Saída não operacional	101.116	-466%	-678%	101.116	-466%	-678%
Resultado total	882.626	8%	32%	882.626	8%	32%

Indicadores Operacionais

O gráfico abaixo apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2017. O shopping iniciou 2019 com um crescimento de vendas de 6,2% em relação a janeiro de 2018, em linha com o crescimento de vendas reportado pela Abrasce no sudeste de 6,4%. Destacamos no período o crescimento de 35,9% nas vendas dos cinemas.

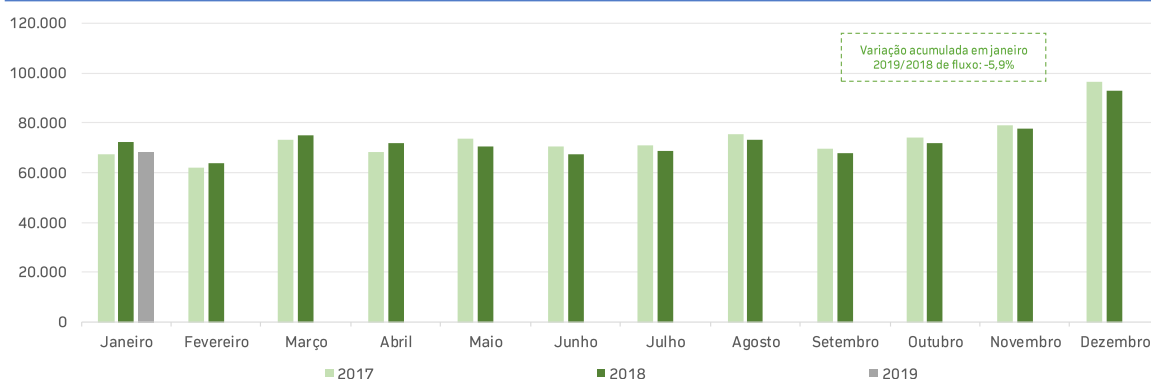
Histórico de Vendas (R\$, 100% do shopping)



Fonte: Aliansce

Ainda, apresentamos o histórico do fluxo de veículos desde 2017. Em janeiro de 2019, o fluxo de veículos no shopping apresentou uma queda de 5,9%, esta queda está em linha com o observado em outros shoppings em São Paulo, e em parte pode ser explicado por uma mudança de hábito dos consumidores e uso de meios de transporte alternativos por meio de aplicativos.

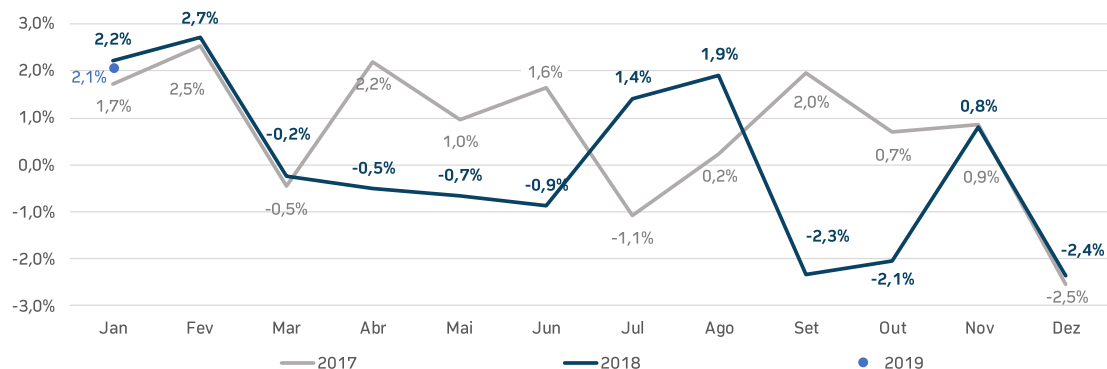
Histórico de Fluxo de Veículos (100% do shopping)



Fonte: Aliansce

A seguir, pode-se também observar o histórico do % de inadimplência líquida de aluguéis do shopping. O indicador considera tanto a inadimplência do mês vigente, como o recebimento de valores de competência anteriores. Este indicador está em patamares saudáveis para a indústria. Observe que em vários meses o indicador é negativo, mostrando que há uma maior recuperação de aluguéis de meses anteriores do que inadimplência no mês vigente.

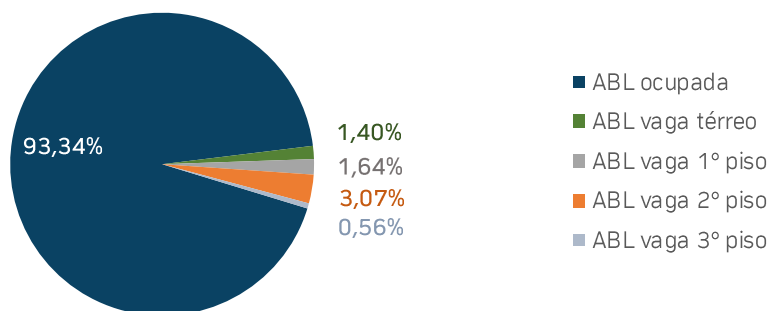
Histórico de Inadimplência Líquida de Aluguel (100% do shopping)



Fonte: Aliansce

A área bruta locável (ABL) do empreendimento é de 36.622m². Segue abaixo o status da vacância em termos de ABL, por pavimento, no fechamento de dezembro.

Vacância (% ABL) (100% do shopping)



Fonte: Aliansce

Investimentos no empreendimento

Situado na zona oeste de São Paulo, o Shopping West Plaza passou por diversos investimentos desde sua inauguração em 1991 para acompanhar todas as transformações vividas na região. Destacamos a Operação Urbana Consorciada Água Branca e o mega-projeto Jardim das Perdizes, que trouxeram aumento da densidade demográfica da região, atingindo os bairros da Barra Funda, Pompéia, Água Branca e Perdizes. No lugar de galpões desativados e terrenos vazios, surgiram edifícios residenciais e comerciais e, conseqüentemente, uma crescente demanda para compras, serviços, lazer, cultura e gastronomia. E, para se manter atualizado, o shopping passou por diversas revitalizações, com destaque para a ampla área arborizada ao ar livre chamada 'Boulevard West Plaza'. O ambiente ganhou novo piso, mobiliário, iluminação e hoje oferece excelentes opções de gastronomia.

Outro grande investimento foi o Cinemark West Plaza que inaugurou em outubro de 2017, oferecendo os equipamentos mais modernos lançados, sendo o cinema mais completo da rede. Com sete salas, o complexo pode acomodar até 1.228 pessoas e conta com poltronas D-Box, salas prime e telas XD. Foi a primeira vez que o Cinemark uniu todas essas configurações num mesmo cinema, em São Paulo. Outra novidade são as duas salas com formação mista: na frente, poltronas tradicionais e, no fundo, uma área VIP com direito a cardápio especial.

Abaixo, segue o fluxo de investimentos que foram realizados em janeiro de 2019 e respectivo fluxo de caixa. Cabe pontuar que os itens realizados em janeiro impactaram o resultado do Fundo de fevereiro. Os valores são apresentados para 30% do empreendimento.

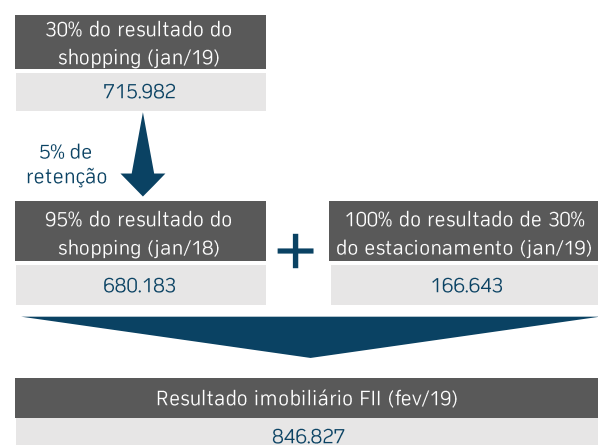
Investimentos (30%)	Realizado jan-19
Allowance e realocação de lojas	-30.567
Escadas Rolantes (Bloco B)	-570
Regularização do Shopping	-3.772
Teatro	0
Cinema	-504
Itens diversos	-255
Total (30%)	-35.668

Até então, apenas 50% do NOI estava sendo repassado aos sócios, exceto o resultado do estacionamento, que era recebido em sua integridade diretamente do locatário e não transitava no caixa do shopping. Em fevereiro, o shopping já repassou 95% do resultado para os empreendedores.

A Gestora em conjunto com a Administradora pretendem deliberar em AGE uma nova emissão de cotas para arcar com benfeitorias e investimentos futuros, bem como recomposição de caixa do Fundo, de forma o shopping poderá distribuir 95% do resultado para Fundo.

CAIXA DO FUNDO

A seguir, podemos observar de forma consolidada a movimentação do resultado do caixa para o Fundo e o impacto dos investimentos na distribuição de rendimentos.



Com esta retenção, temos os seguintes valores em caixa para arcar com os investimentos aprovados.

Caixa shopping em 31/jan/19 (30%)	1.513.561
Repasse 21% do NOI 30% do shopping	-680.183
Caixa líquido de 30% do shopping	833.378
Caixa FII em jan/19	411.886
Rendimentos distribuídos em fev/19	-350.356
IR recolhido em fev/19	-19.001
95% do resultado do shopping (30%)	680.183
100% do resultado de 30% do estacionamento	166.643
Despesas do FII em fev/19	-49.733
Receita financeira de jan/18	1.994
Caixa FII em 28/fev/19	842.378
Rendimentos distribuído em 18/03/19	-420.544
Rendimentos a distribuir e IR a recolher	-35.198
Caixa líquido FII	386.635
Caixa líquido FII + 30% do shopping	1.220.013

Shopping West Plaza





Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por erros ou omissões neste material ou pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do Fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância do administrador e do gestor do Fundo.



hedge.

INVESTMENTS

■ Av. Horácio Lafer, 160 9º andar
Itaim Bibi São Paulo SP
04538-080

hedgeinvest.com.br